

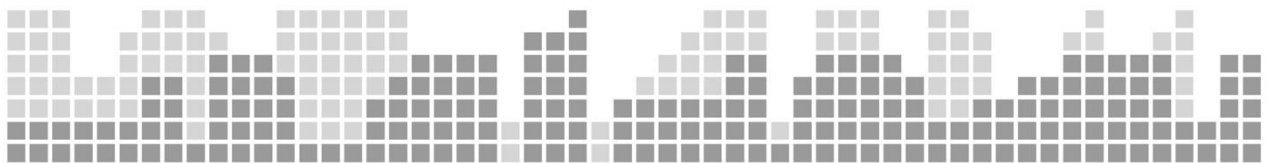


# 日本マンション学会 NEWS LETTER No.74

## 目次

日本マンション学会 2016 年 千葉大会によるこそ	・・・ 1
2016 年 千葉大会プログラム	・・・ 2
賛助会員交流会（関西支部）の開催報告	・・・ 2
マンション管理シンポジウムの報告	・・・ 3

発行日 2016 年 1 月 22 日  
発行 一般社団法人 日本マンション学会  
事務局 〒101-0042 東京都千代田区神田東松下  
町 33 COMS HOUSE 2 階  
都市住宅とまちづくり研究会内  
Tel 03-6206-4668 Fax 03-5294-7326  
jimu@jicl.or.jp http://www.jicl.or.jp/  
編集 関 栄 二



## 日本マンション学会 2016 年 千葉大会によるこそ

千葉大会実行委員長 小林 秀 樹

2016 年度の日本マンション学会学術大会は、4 月 22 日（金）から 24 日（日）にかけての 3 日間、千葉大学の西千葉キャンパスにて開催されます。

4 月 22 日（金）夕方は、大会の皮切りとして市民向けのシンポジウム「マンションを世代を超えて住みつなぐ知恵」をけやき会館ホールで開催します。

23 日（土）午前中は各分科会、午後はメインシンポジウム「郊外団地型マンションの現状と課題～これからどうすればよいのか？」、そして夕方からは懇親会を予定しています。

24 日（日）は、午前中に分科会、午後からオプションツアーと題して、エレベータ増設に成功したマンションから、新しいマンションとして著名な幕張ベイタウンを視察します（要申込）。

すが、この問題は、大都市郊外に共通するものです。エレベータがなくても住み継げるか？ 団地を再生するための法制度はどうあるべきか？ などマンション学会ならではの突っ込んだ議論が期待できます。

分科会の内容については、決まり次第お知らせします。標準管理規約の改正問題は 11 月 7 日の秋期シンポジウムで取り上げましたが、その関連テーマ、あるいは、相次ぐ欠陥マンション問題についても話題になると思われます。

### 懇親会と千葉大学西千葉キャンパス

千葉大学の西千葉キャンパスは、JR 総武線の西千葉駅前にあります。交通は至便で、隣の千葉駅周辺に多

### 市民シンポジウムからメインシンポジウムへ

22 日の市民シンポジウムでは、人口減少を背景に建替えができるマンションに限られることを踏まえて、マンションを長期にわたり住み継ぐ方法を考えます。各管理組合で実践してきた様々な知恵、コミュニティの活性化や建物改修の成功例を情報交換しつつ、今後に向けたシナリオを検討します。

23 日に行われるメインシンポジウムでは、前日の市民シンポジウムを受ける形で、郊外団地型マンションの問題に切り込みます。千葉には団地が多く立地しま



会場となるけやき会館

くのホテルがあり、さらに東京からも1時間以内です。  
緑豊かなキャンパスで、新緑がまぶしい時期です。

23日夕方の懇親会は、全国のマンション関係者と交

流をもつ機会として楽しみな場です。実行委員会では、  
実りある大会になるように準備を進めていますので、  
どうぞ、たくさんの方々の参加をお待ちしています。

## 2016年 千葉大会プログラム

### 期 間

2016年4月23日(土) 9:30~17:00

4月24日(日) 9:30~12:00

※2016年4月22日(金) 市民シンポジウム

### 開催地

千葉大学西千葉キャンパス けやき会館

### スケジュール

22日: 18:00~20:00 市民シンポジウム「マンションを世代を超えてすみつなぐ知恵」

23日: 9:30~12:00 第1分科会「最近のマンション紛争と裁判」(判例研究委員会)

第2分科会「マンションと地域・行政の連携」(マンション住環境まちづくり研究委員会)

第3分科会「マンション管理とコミュニティ」(マンションストック活用研究委員会)

第4分科会「一般報告、実務・管理報告」

13:15~14:00 会員総会・授賞式

14:15~14:30 来賓挨拶 千葉市長・千葉大学長

14:30~17:00 メインシンポジウム「郊外団地型マンションの現状と課題 -これからどうすればよいのか?-」

18:00~20:00 懇親会(千葉大学キャンパス内)

24日: 9:30~12:00 第5分科会「定期借地権付マンションの現状と課題」(定期借地権マンション研究委員会)

第6分科会「管理組合と自治会・町内会の融合・連携の新たな取り組み -災害や超高齢化にどう対処するか-」(マンション行政課題研究委員会)

9:30~11:00 第7分科会「マンション解消制度の中間報告」(解消特別研究委員会)

11:00~12:00 第8分科会「現行法制度の中でマンション居住者はどこまで守られるのか? -傾斜マンション事件を踏まえて-」(特別WG)

13:00~ オプションツアー(見学場所: 稲毛ファミールハイツ「エレベータ増設事例」/幕張ベイタウン「中庭囲み型マンション」)

※本大会では、日本マンション学会による宿泊及び交通の手配は行いません。総武線西千葉駅前まで交通は至便です。各自で手配をお願いします。

## 賛助会員交流会(関西支部)の開催報告

関西支部長 大西 一 嘉

関東と関西で交互に開催している賛助会員交流会が、  
2015年11月10日(火)14~16時に大阪市立大学文化  
交流センターの小セミナー室で開催されました。この  
催しは日頃からお世話になっている賛助会員の皆様が

お招きし、当学会活動への理解を深める目的で2012年  
度に関西支部で最初に開かれたもので、当時、主動的役  
割を果たされたのは、2013年1月に急逝された故・松  
岡直武理事(土地家屋調査士会連合会名誉会長)でし

た。内容としては、マンションを巡る最近の動きなど、会員に関心の深いテーマについて分かりやすく話題提供し、当学会活動について意見交換する場としています。

今回の参加団体は5団体（8名）で、㈱マンション管理新聞社大阪支局、建装工業株式会社関西支店、日本土地家屋調査士連合会、集合住宅管理機構、日建学院神戸支店に参加頂きました。ホスト側は、梶浦会長、鈴木副会長はじめ、関西支部幹事を中心に出席し、総勢18名の交流会となりました。話題提供は、辻壽一「デンマークの社会住宅」と、折田泰宏「新しいマンション管理制度」の両先生にお願いしました。活発な質疑がなされ、是非こうした機会を増やしてほしいという要望が強かった。ただ、全国の各支部で会員向けセミナー等が企画されており、関西支部でも年数回「関西フォーラム」を開催しているが、これら開催情報が賛助会員には十分に周知できていないと思われます。最近では経費削減のため、ホームページやメーリングリストが広報媒体になっており、連絡窓口として本社所在地が会員登録

されている賛助会員の場合、支部単独企画については支社、支局の担当者まで情報が行き届かないという課題が指摘されました。賛助会員向け情報提供については、全国の支部レベルでも改善を検討すべき事が認識されました。



賛助会員交流会の参加者

## マンション管理シンポジウム

### 「マンション多様化時代の管理規約のあり方 —マンション標準管理規約をめぐっての一」の報告

総務委員会委員長 大野 武

本シンポジウムは、当初、2015年5月8日にコミュニティ条項削除や価値割合による議決権提案などを盛り込んだ「マンションの新たな管理ルールに関する検討会報告書」が公表されたことを受けて、今日の多種多様な形態のマンションに適した管理規約のあり方を検討するために企画されたものでありました。しかし、本シンポジウムの開催日直前の同年10月21日に「マンションの管理の適正化に関する指針」および「マンション標準管理規約」の改正案に関するパブリックコメント（意見募集）が開始されました。そこで、本シンポジウムでは、これに対応すべく、当初の予定をやや軌道修正して、この改正案に答えるような内容で実施することと致しました。

本シンポジウムは、2015年11月7日（土）、明治学院大学白金キャンパスにて実施されました。当日は200名を超える参加者が集まり、主として、「マンション標準管理規約」改正案に関する問題提起、マンション関連4団体の各代表者による個別報告、パネルディスカッションを行い、最後に「共同提言」を公表致しました。

#### 問題提起

まず、前日本マンション学会会長の小林秀樹教授（千葉大学）より、標準管理規約の改正をめぐる一連の経緯について説明がなされ、標準管理規約改正案の主要な論点として、①マンション管理の実態が踏まえられていないこと（役員の責任強化や価値割合の導入）、②コミュニティ条項の削除、③規約自治を軽視する内容があることについて説明がなされました。

#### マンション関連4団体の個別報告

個別報告は、次のとおり。マンション関連4団体の代表者によって行われ、それぞれの団体の見解が表明されました。

- ①日本マンション学会・梶浦恒男会長
- ②全国マンション管理組合連合会・山本育三会長
- ③日本マンション管理士会連合会・親泊哲会長
- ④マンション管理業協会・山根弘美理事長

## パネルディスカッション

以上の個別報告を踏まえて、各団体の代表者に小林教授を加えて、ディスカッションが行われました。

ディスカッションの第一の争点は、標準管理規約改正案からコミュニティ条項が削除されている点でありました。それぞれの見解の相違点については、次のように要約することができるのではないかと思います。

①適正化指針改正案でコミュニティの重要性を認めている点は、各団体とも評価をしておりました。

②コミュニティ条項を削除する理由として、管理組合による管理費の使途について問題があったことが挙げられていますが、この点については各団体とも認めているところでありました。しかし、その問題をもってコミュニティ条項の削除につなげるべきではなく、コメントで指摘すれば足りるとする意見を述べる団体がありました。

③たとえ標準管理規約からコミュニティ条項が削除されたとしても、実際にそれぞれのマンションの管理規約からコミュニティ条項を削除するか、あるいは存続させるかは、それぞれの管理組合の判断に委ねられるべきであるという点は、各団体とも共通の認識でありました。

④最終的に、標準管理規約からコミュニティ条項を削除することに積極的に反対の意見を表明する団体と、積極的に反対はしないがコミュニティ条項を存続させた方が望ましいと考える団体とがあり、この点については温度差がありました。

その他の争点として、第三者管理のあり方、価値割合の導入の是非、管理組合の性格を財産管理団体に限定していこうとする考え方に対する是非について、それぞれ有益な議論がなされました。

そして、最後に、これらの内容を踏まえて、日本マンション学会副会長の鎌野邦樹教授（早稲田大学）からコメントをして頂きました。

## 共同提言

以上のマンション関連4団体による個別報告およびパネルディスカッションを踏まえて、以下のような「管理規約にかかるマンションコミュニティのあり方に関する共同提言」を公表致しました。

1. マンションの区分所有者・居住者ならびに管理組合は、日常、相互のコミュニティの重要性を認識しその醸成に努めるとともに、コミュニティを基盤にした「相互理解」と管理規約の「適切な運用」に努めること。特に改正案の趣旨に鑑み、組合活動と自治会活動の峻別に留意するなどコミュニティ活動を巡るトラブルの防止に努めること。

2. マンションの管理の適正化に関する指針案で示された「コミュニティの形成に積極的に取り組むこと」の重要性や、区分所有法第30条第1項の規定を踏まえると、現行のマンション標準管理規約のいわゆる「コミュニティ条項」は存続することが望ましいが、個々のマンション管理組合が行うそれぞれの管理規約における同条項の存続や改廃の要否の確認には、1. の理解に加え、その個別事情を十分考慮し、管理組合ごとにその必要性を判断することが重要であり、かつ、その判断が最も尊重されるべきものであること。

3. マンション管理関係者である管理組合連合会、管理会社、マンション管理士、マンション管理士会、マンション管理研究者などは、引き続き、マンションのコミュニティの育成に寄与し、管理組合を強くバックアップすること。



シンポジウムの様子

■事務局通信 会員の動向（2015年9月1日～12月31日、（ ）内は支部・地域委員会名）

【入会会員】「正会員」 岡崎信道（関東）、小林憲（中・四国）、白日雄歩（中・四国）、佐藤隆志（東北）、牧正敏（北海道）、竹内恒一郎（関東）、井上裕敬（中・四国）、松田正（関東）、岩倉哲二（関東）

【退会会員】「正会員」 長谷川敬一（関西）、田辺邦男（関東）、笠木弘二（関東）

「賛助会員」 株式会社 マンション管理費機構